



RESOLUCIÓN N° 0020-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 16 de enero de 2020

VISTO:

El Expediente n.° 1652-2019/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por **ALEJANDRO DE LA CRUZ TORPOCO**, mediante la cual peticona la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un área de 48 684,00 m², ubicada a 2 km de la vía de ingreso a la zona denominada "California", en el km 27 de la Carretera Central, distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima (en adelante, "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante, "TUO de la Ley"), su reglamento² y modificatorias (en adelante, "el Reglamento").

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales³ (en adelante, "ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de esta Superintendencia, procurando con ello una eficiente gestión de estos, racionalizando su uso y optimizando su valor.

3. Que, mediante escrito presentado el 13 de diciembre de 2019 (S.I. n.° 39903-2019), **ALEJANDRO DE LA CRUZ TORPOCO** (en adelante "el administrado"), quien manifiesta ser socio de la Asociación UPISS Nueva California, solicitó la primera inscripción de dominio a favor del Estado de "el predio", asimismo, indicó que vienen ocupando el mismo hace nueve años (folio 1). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Certificado de Búsqueda Catastral n.° 01534-2019 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia en atención de la S.I. n.° 37513-2019 (folio 3); **b)** memoria

¹ Aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

² Aprobado por el Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

³ Aprobado por el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.



descriptiva de “el predio” (folios 4 y 5); **c)** copia del plano de localización y ubicación U-01 (folio 6); y, **d)** copia del plano perimétrico P-01 (folio 7).

4. Que, de conformidad con el literal d) del artículo 4° del “TUO de la Ley” concordado con el literal c) del numeral 2.3 del artículo 2° de “el Reglamento”, la primera inscripción de dominio es un acto de adquisición a través del cual se incorpora un predio al patrimonio estatal o se formaliza su dominio a favor del Estado; el cual también debe ser incorporado al Registro de Predios, según lo prescrito en el artículo 16° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la Sunarp, aprobado con Resolución de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos n.° 097-2013-SUNARP-SN del 03 de mayo de 2013.

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 38° de “el Reglamento”, según el cual, la primera inscripción de dominio de predios estatales, sin perjuicio de lo establecido en normas especiales, será sustentada y aprobada por los Gobiernos Regionales o la SBN de acuerdo a sus respectivas competencias, el mismo que ha sido desarrollado en la Directiva n.° 002-2016/SBN denominada “Procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado”, aprobada por la Resolución n.° 052-2016/SBN (en adelante, “la Directiva”).

6. Que, asimismo, el numeral 18.1 del artículo 18° del “TUO de la Ley”, establece que “[l]as entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales se encuentran obligadas a efectuar, de **oficio** y progresivamente, la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles de su propiedad o que se encuentren bajo su competencia o administración, hasta su inscripción en el Registro de Predios y su registro en el Sinabip (...)”; es decir, la primera inscripción de dominio a favor del Estado ha sido regulada como un procedimiento de oficio, acorde a la programación y prioridades establecidas para el área operativa responsable de evaluar las incorporaciones.

7. Que, sin perjuicio de lo anteriormente señalado, como parte de la etapa de calificación, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “el administrado”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N.° 01469-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de diciembre de 2019 (folios 8 al 11), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** efectuada la consulta a la Base Temática – SUNARP y conforme al análisis de la información cartográfica proporcionada por el Visor Mapas de SUNARP, a la fecha “el predio” aparentemente se superpone totalmente con el predio inscrito a favor de terceros en la Ficha n.° 70549 con continuación en la Partida n.° 43116835 del Registro de Predios de Lima, asimismo, se encontraron superposiciones parciales con los predios inscritos en las Partidas n.° 43079476 (continuación de la Ficha n.° 70671), 43079441 (continuación de la Ficha n.° 70668) y 43077503 (continuación de la Ficha n.° 70669), los cuales se encuentran en proceso judicial, siendo que en los Asientos D0002 de las citadas partidas registrales se señala que: “**FALLO: SE DECLARA: 1°) FUNDADA EN PARTE LA DEMANDA (...)** de Mejor Derecho de Propiedad interpuesta por Raymond Rodas Mendoza, en consecuencia se declara el mejor derecho de propiedad del demandante respecto de las 39,88 hectáreas de terreno, los que fueron desmembrados de uno de mayor extensión de 150,00 hectáreas, que corrían inscritos en la Ficha n.° 70549 de la Oficina Registral de Lima y Callao. 2) Se dispone la cancelación de las partidas registrales Nros. 70668 – 70669 – 70670 – 70671 y 70672 de la Oficina Registral de Lima y Callao que fueron extendidas como consecuencia de la segregación de 39,88 hectáreas del área de mayor extensión, cursándose los partes registrales, consentida que sea la presente resolución. 2°) **INFUNDADA** la demanda en el extremo que peticionada la declaración de propietario por accesión (...)”; **ii)** efectuada la consulta en la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP, la Base Gráfica Única SBN y el portal institucional JMAPS, se verificó



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N°0020-2020/SBN-DGPE-SDAPE

que "el predio" se superpone parcialmente con el CUS n.° 26661 correspondiente a la partida n.° 43079476 cuyo titular es el Estado, asimismo, revisado el legajo digital del CUS en el SINABIP se observó que se encuentra en trámite el proceso judicial de mejor derecho de propiedad en los seguidos por Raymond Rodas Mendoza contra la Empresa Nacional de Edificaciones – ENACE en Liquidación, SBN y otros; **iii)** conforme al análisis de la información cartográfica proporcionada por el geovisor Geollaqta, la Base Temática - Comunidades Campesinas y el portal web del Ministerio de Agricultura y Riego, se pudo observar que aparentemente "el predio" se superpone totalmente con la Comunidad Campesina "Santa Rosa de Chontay"; **iv)** efectuada la revisión de las imágenes satelitales, en este caso en el aplicativo Google Earth Pro de fecha 5 de marzo de 2019, se observó que aparentemente "el predio" se encuentra parcialmente construido, con edificaciones aparentemente de material precario y noble, asimismo, se observan caminos afirmados de uso peatonal y vehicular siendo un área aproximada de 21 525,00 m².

8. Que, se debe tener presente que el procedimiento de primera inscripción de dominio es un procedimiento de oficio y no a pedido de parte, el cual se realiza acorde a la programación y prioridades establecidas para el área operativa responsable de evaluar las incorporaciones de predios estatales; sin perjuicio de ello, de acuerdo a lo señalado en el considerando precedente tenemos que "el predio" se superpone con propiedad inscrita, por lo que no amerita realizar la primera inscripción de dominio solicitada por "el administrado".

9. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde declarar improcedente el pedido de "el administrado" y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución.

10. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión y de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con el "ROF de la SBN", una vez quede consentida la presente Resolución.

De conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley", "el Reglamento", el "ROF de la SBN", "la Directiva", la Resolución n.° 132-2019/SBN-GG de fecha 27 de diciembre de 2019 y el Informe Técnico Legal n.° 0030-2020/SBN-DGPE-SDAPE de 13 de enero de 2020 (folios 23 y 24).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ALEJANDRO DE LA CRUZ TORPOCO** por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución.





SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones.



TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Comuníquese y archívese.-



Abog. OSWALDO MANOLO ROJAS ALVARADO
Subdirector (a) de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES